

Nentershausen

Gepflegtes Zweifamilienhaus: Zwei Wohnbereiche unter einem Dach

????????? ??????????: 23211076



www.von-poll.com

???? ??????: 315.000 EUR • ??????????: ca. 150 m² • ?????????: 5 • ?????? ????: 358 m²

??????? ????????: 23211076 - 56412 Nentershausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 23211076 - 56412 Nentershausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	23211076	????? ???????	315.000 EUR
????????????	ca. 150 m ²	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
??????????	5		
?????????????? ??? ????????????	3	????? ???????????????	2016
????????????	2	?????????? ????????????????	????????
????? ??????????????	1978	????????????????????????	ca. 0 m ²
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23211076 - 56412 Nentershausen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	GAS	????????? ????????	161.70 kWh/m²a
???????????????	23.09.2024	???????????????	
????????????????????		???????????????	F
????????? ???		??????????????????	
????? ????????????	???????	???????????????	

??????? ????????: 23211076 - 56412 Nentershausen

?? ????????



??????? ????????: 23211076 - 56412 Nentershausen

?? ????????



???????? ??????????: 23211076 - 56412 Nentershausen

?? ?????????



??????? ????????: 23211076 - 56412 Nentershausen

?? ????????



??????? ????????: 23211076 - 56412 Nentershausen

?? ????????



??????? ???????: 23211076 - 56412 Nentershausen

?? ????????



??????? ???????: 23211076 - 56412 Nentershausen

?? ????????



???????? ?????????: 23211076 - 56412 Nentershausen

?? ?????????



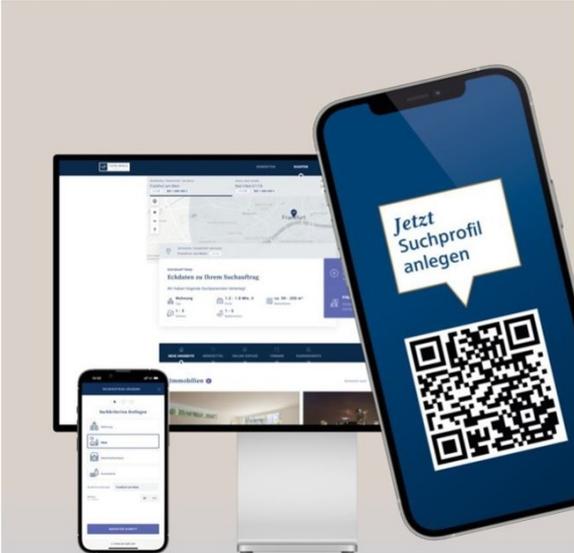
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | www.von-poll.com

FOCUS
TOP
NATIONALER
AKKREDITIERER
2024
VON POLL IMMOBILIEN
FAKT-FELD

VP
Bank Immobilienstars
2022
★★★★★
TOP 100
Immobilienstars in Europa
VON POLL IMMOBILIEN

Capital
RECHTSANWALT
TOP-MAKLER KOBLENZ
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN



**VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ????????: 23211076 - 56412 Nentershausen

?? ????????

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL
FINANCE®



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



www.vp-finance.de

??????? ???????: 23211076 - 56412 Nentershausen

??? ?????? ???????????

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus befindet sich in zentraler Wohnlage auf einem ca. 358 m² großen Grundstück zwischen Montabaur und Limburg, nur wenige Minuten von der Autobahn A3 entfernt. Die Immobilie kann hervorragend selbst bezogen werden oder als Mehrgenerationen-Haus genutzt werden. Ebenso steht einer Vermietung von einer oder beiden Wohnungen nichts im Weg. Besonderheiten: -Zwei abgeschlossene Wohneinheiten -2-Zimmer Erdgeschosswohnung -3-Zimmer Obergeschosswohnung - Zwei Einbauküchen -kleiner Garten mit Gartenhaus -zu Nutzzwecken ausgebauter Speicher -Vollkeller mit viel Stauraum Modernisierungen/Erneuerungen: -1993/1994 Dachdämmung und Erneuerung der Dacheindeckung -1998 Erneuerung des Bades im Obergeschoss -2005 Erneuerung Heizung, Umstieg von Öl auf Gas -2012 Außenwand-Isolierung Seite Eingangsbereich -2015 Rückstauklappe eingebaut -2016 Außenwand-Isolierung Straßenseite Eine große Garage sowie 2 zusätzliche Stellplätze runden das Angebot ab.

???????? ??????????: 23211076 - 56412 Nentershausen

??? ??? ??? ????????????

Nentershausen gehört zur Verbandsgemeinde Montabaur und liegt verkehrsgünstig nur wenige Minuten von der Autobahnauffahrt A3 Köln- Frankfurt entfernt. Den ICE- Bahnhof in Montabaur (8 km) sowie in Limburg (13 km) erreichen Sie bequem in ca. 10 Autominuten. Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt vor Ort. Weiterführende Schulen befinden sich teilweise im Ort oder sind problemlos durch den gut ausgebauten Nahverkehr zu erreichen. Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorteilen dieser Lage.

??????? ???????: 23211076 - 56412 Nentershausen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.9.2024. Endenergiebedarf beträgt 161.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 23211076 - 56412 Nentershausen

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Florian Bender

Casinostraße 3-5 Koblenz
E-Mail: koblenz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com